

Commune de

LUZARCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°3

**DOCUMENT
PROVISOIRE**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

	Page
I - INTRODUCTION	2
II – Orientations d'Aménagement et de Programmation secteur UDe1	3
III – Orientations d'Aménagement et de Programmation secteur UDe2	8

I - INTRODUCTION

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont définies en application de l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Deux secteurs sont soumis à des OAP :

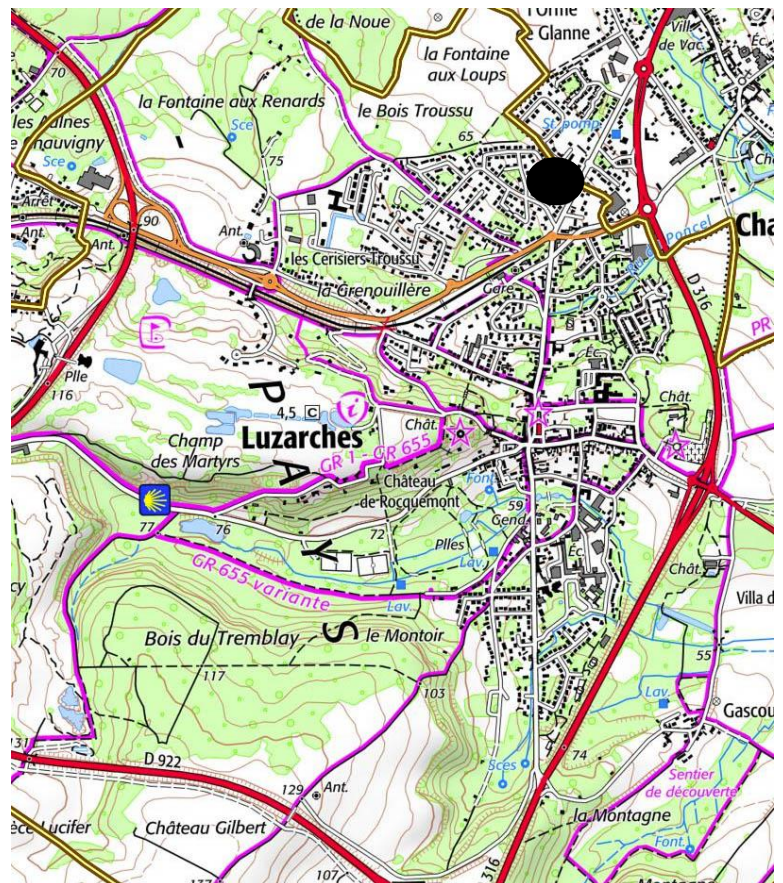
- Le premier concerne le secteur UDe1,
- Le second le secteur UDe2.

II – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur UDe1 DUWER

Périmètre

Le secteur soumis à des OAP présente une superficie de 8 627 m² et est situé au Nord de la ville en limite communale avec Chaumontel. A noter, que le périmètre de l'opération concerne également deux parcelles situées sur le territoire de Chaumontel pour une superficie totale de 9 679 m².



Vocation

L'opération envisagée doit accueillir 29 logements individuels. Le secteur est à vocation habitat exclusivement, avec des maisons en bois, biosourcées. L'opération souhaite privilégier un principe de mobilité (vélo électrique, auto-partage, etc.).

Accès / voirie

L'opération présente un accès unique à partir de l'avenue du Maréchal Joffre. Un portail d'accès sera installé à l'entrée du site.

Les voiries internes se décomposent en voies d'accès ouvertes à la circulation automobile, en voie pompier et en cheminements piétonniers. Certaines voies interdites à la circulation automobile seront néanmoins utilisables par les services de secours et par les personnes à mobilité réduite.

Réseaux

Les constructions à usage d'habitation seront raccordées aux réseaux d'usage (AEP, EU, électricité).

En ce qui concerne les eaux pluviales elles seront traitées in-situ mais avec un débit de fuite vers le réseau public si nécessaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les polygones d'implantation définis au plan (voir schéma des OAP).

A l'intérieur du périmètre de l'opération, les constructions à usage d'habitation pourront être édifiées soit à l'alignement des voies soit en retrait.

Les abris de jardin seront édifiés en fond de jardin, en arrière des habitations.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées dans les polygones d'implantation définis au plan (voir schéma des OAP). Seuls les abris de jardin de moins de 5 m² au sol seront édifiés en fond de jardin, en arrière des habitations.

Emprise au sol

Les constructions autres que les abris de jardin devront être édifiées à l'intérieur des polygones définis au plan (voir schéma des OAP).

Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions abritant les logements est fixée à 6,50 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage soit R + 1 + C au maximum.

Aspect

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

Les climatisations, antennes paraboliques et autres accessoires techniques liées aux nouvelles technologies devront être non visibles de l'espace public ou bien intégrés en termes de teinte, aspect et géométrie, en particulier si ces éléments sont placés sur la construction.

Les constructions à usage d'habitation auront une ossature en bois. Les façades seront constituées d'un bardage bois et de zinc. Les couvertures des toitures pourront utiliser le bac acier. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures à créer seront constituées d'un grillage en maille simple galvanisé simple torsion d'1,50 m de hauteur.

Stationnement

Les aires de stationnement seront nécessairement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les places réalisées par l'aménageur sur des terrains lui appartenant et contigus aux limites de l'îlot foncier situé sur la commune de Luzarches seront comptabilisées.

Les emplacements dédiés au stationnement sont indiqués au plan (voir schéma des OAP) et doivent être respectés. Ils seront non imperméabilisés.

Dans le cadre d'un programme de construction intégrant une offre de mise à disposition de véhicules thermique ou électrique (auto-partage), un abattement de 15 % sur les obligations de stationnement sera consenti.

Plantations

L'opération devra prévoir un espace vert paysager en entrée de site, le long de l'avenue du Maréchal Joffre.

Les espaces verts et plantations indiqués au plan (voir schéma des OAP) devront être respectés. Le report graphique reste indicatif, une tolérance dans la répartition des espaces est admise dès lors que la superficie reste la même.

Les espèces végétales admises sont celles indiquées par le règlement du PLU.

Energie

L'éclairage public sera de type basse consommation dans un but d'économie d'énergie et de réduction des pollutions lumineuses.

**PLAN DU SECTEUR ET DES PRINCIPES
D'AMENAGEMENT RETENU**

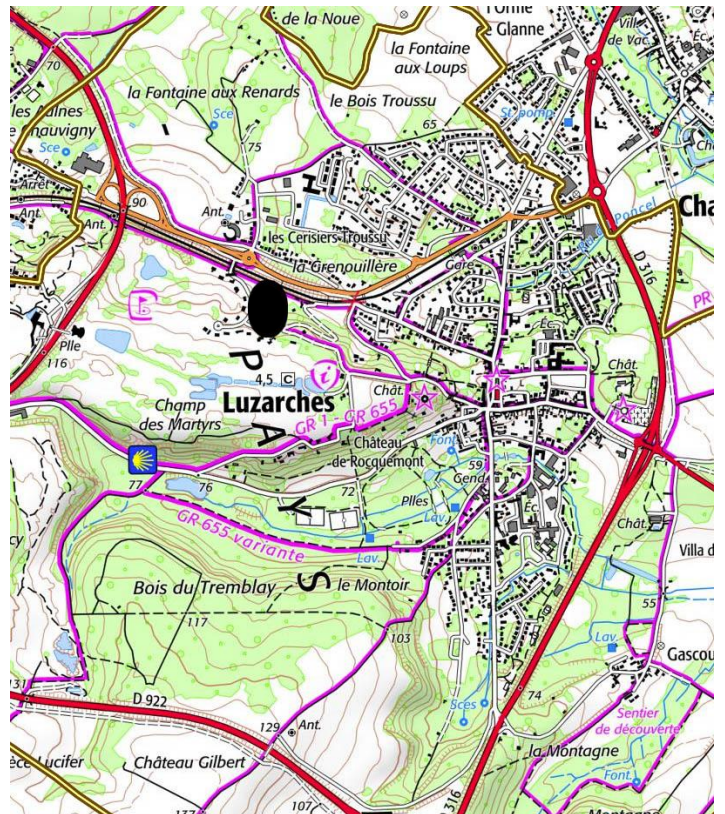


III – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur UDe2 VAUVOUARD

Périmètre

Le secteur soumis à OAP présente une superficie de 12 983 m² et est situé dans le quart Nord-Ouest de la ville en bordure de la voie de chemin de fer.



Vocation

L'opération envisagée doit accueillir 13 lots à bâtir, en accession à la propriété. Le secteur est à vocation d'habitat exclusivement avec une typologie des constructions privilégiant le bois et les toitures terrasses. La surface de plancher ne pourra être inférieure à 150 m² par lot.

Accès / voirie

L'opération présente un accès unique à partir du chemin du Vauvouard.

L'ensemble sera résidentielisé avec un portail d'accès à l'entrée du site.

Une voirie unique desservira les futures constructions.

Aucun accès direct privatif ne sera autorisé chemin du Vauvouard. Les accès aux lots sont indiqués au plan des OAP.

Réseaux

Les constructions seront raccordées aux réseaux d'usage (AEP, EU, électricité).

En ce qui concerne les eaux pluviales des voiries internes, elles seront collectées par une noue le long de la voie de desserte et traitées en entrée du site, point bas du secteur à aménager.

Le traitement des eaux pluviales issues des constructions se fera à la parcelle.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respecteront un recul de 5 m par rapport au chemin du Vauvouard.

Les constructions respecteront les différents polygones reportés au plan (un pour l'habitation, un autre pour le garage).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter les polygones d'implantation définis au plan des OAP qui les concernent.

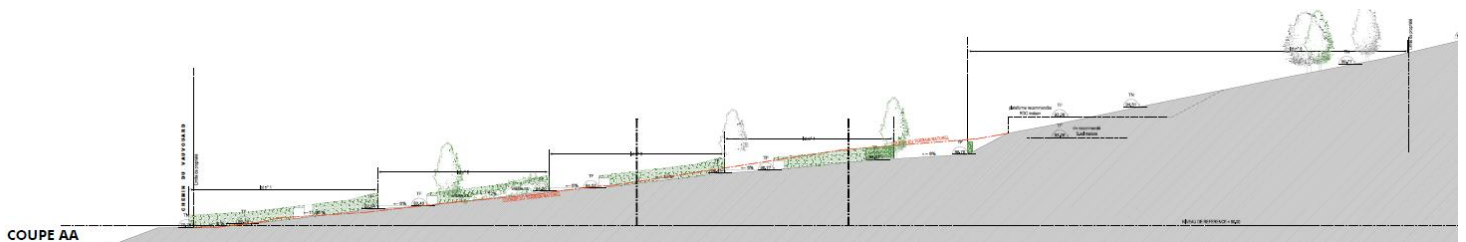
Les habitations et les garages seront implantés sur une limite séparative au maximum ; étant précisé que l'habitation peut être endossée à une limite séparative et le garage à une autre.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximum de chaque lot est définie par les polygones figurant au plan des OAP. Il existe un polygone pour l'habitation et un autre pour un garage qui sera de type « carport ». Hormis les piscines enterrées, aucune annexe (abris de jardin, piscine hors-sol, bucher, etc.) ne sera tolérée en dehors des polygones définis.

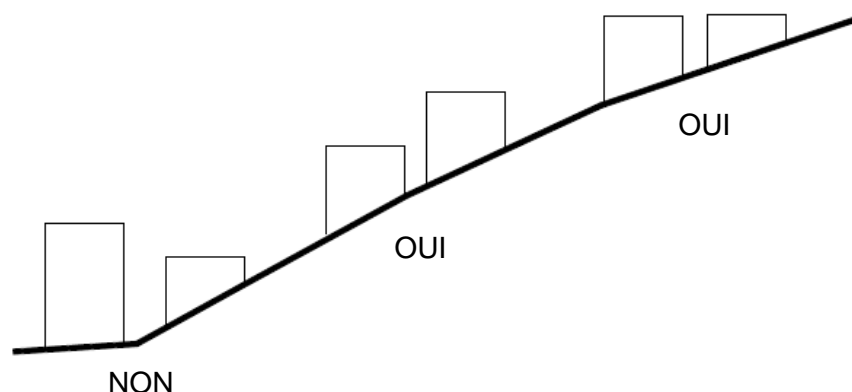
Hauteur

Les constructions devront s'adapter à la topographie des lieux (terrain en pente) et respecter une implantation en gradin.



Les polygones reportés au plan sont numérotés de 1 à 13.

Une hauteur et un nombre de niveaux ont été fixés par polygone et reportés dans le tableau ci-après. C'est l'altimétrie de chaque polygone qui a été utilisée pour déterminer hauteur et le nombre de niveaux autorisés et ainsi avoir l'assurance qu'une implantation en gradin serait obtenue au final.



2019 07 08

LUZARCHES VAUVOUARD - TABLEAU DES HAUTEURS PAR POLYGONE

		NIVEAU DE REFERENCE PK	NIVEAU DE REFERENCE RDC	NIVEAU MAXIMAL SOCLE MACONNÉ	NIVEAU PLAFOND HAUTEUR MAXIMALE	NOMBRE DE NIVEAU OBLIGATOIRE	SOUS-SOL / REZ DE VOIRIE
POLYGONE	H 1	80,40	80,40	81,40	85,40	RDC	INTERDIT
POLYGONE	H 2	82,60	82,60	83,60	90,60	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 3	84,77	84,77	85,77	92,77	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 4	87,00	87,00	88,00	95,00	RDC <u>ou</u> RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 5	90,30	90,30	91,30	98,30	RDC <u>ou</u> RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 6	91,75	94,25	95,25	102,25	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE	H 7	89,76	92,26	93,26	100,26	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE	H 8	90,30	93,26	94,26	101,26	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE	H 9	90,81	93,31	94,31	101,31	RDC <u>ou</u> RDC +1	AUTORISE
POLYGONE	H 10	86,86	89,36	90,36	97,36	RDC <u>ou</u> RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 11	84,79	87,29	88,29	95,29	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 12	82,64	85,14	86,14	93,14	RDC +1	INTERDIT
POLYGONE	H 13	81,00	81,00	82,00	86,00	RDC	INTERDIT

Aspect

Seuls les volumes limités à RDC + 1 m sont autorisés en maçonnerie ; les soubassements seront en pierre calcaire ou enduits à la chaux ou en béton matricé.

La façade principale sera parallèle à la pente.

Les façades pourront être végétalisées. Les bardages seront en bois et/ou en zinc pré-patiné.

Les toits-terrasses sont obligatoires.

Les clôtures et portails seront implantés derrière les places de jour afin de les laisser libres en permanence.

La clôture bordant le chemin de Vauvouard sera de qualité ; elle sera obligatoirement maçonné et surmontée d'une grille avec un barreaudage droit.

Stationnement

Les places de jour et les places couvertes (carport) indiquées au plan des OAP devront être respectées.

Compte tenu du dénivelé, le polygone n°7 ne présente pas d'emplacement pour un carport ; le stationnement se fera obligatoirement en sous-sol de l'habitation. Cette possibilité est également offerte aux constructions qui présenteront un sous-sol enterré (en plus du carport).

Plantations

Les abords des constructions devront être paysagés et plantés.

**PLAN DU SECTEUR ET DES PRINCIPES
D'AMENAGEMENT RETENU**

